

**UCHWAŁA NR V/51/2015
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 21 maja 2015 r.

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 73, poz. 1168 z 02.06.2003r.) oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2211 z 27.10.2006r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20, art. 16, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Przodkowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r. uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno, zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 73, poz. 1168 z 02.06.2003r.) oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2211 z 27.10.2006r.), zwane dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje cztery obszary w granicach określonych w uchwale nr XXIII/229/2013 Rady Gminy Przodkowo z dnia 19 września 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 73, poz. 1168 z 02.06.2003r.) oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2211 z 27.10.2006r.).

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu obiektów i budowli; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków i budowli;
- 2) Powierzchnia zabudowy – powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; z wyłączeniem:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.;
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany, szopy;
- 3) Zabudowa towarzysząca – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, altany, itp.;
- 4) Wysokość budowli – wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej powierzchni przekrycia lub do najwyższego punktu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) Nośnik reklamowy – urządzenie reklamowe w jakimkolwiek materialnym wykonaniu, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; służy do eksponowania reklamy;

§ 4. 1. Istniejące дренаże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

2. Wszelkie ciekі oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, dopuszcza się konserwację i udrożnienie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

3. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na znaczne spadki terenu lub występowanie gruntów słabonośnych, dla posadowionych obiektów na etapie projektów budowlanych konieczne jest ustalenie kategorii geotechnicznej warunków posadawiania obiektów budowlanych z analizą stateczności zbocza wraz z projektem zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem (zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz sporządzenie oceny warunków geologiczno - inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (zgodnie z obowiązującymi przepisami).

4. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.

6. Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną.

7. Kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.

8. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich w każdym terenie. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczególnym.

9. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

10. Przez obszar, oznaczony na rysunku planu, arkusz nr 3, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15 kV, wzdłuż której obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m (po 7m od osi linii).

11. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

12. Budynki wzniesione bez wymaganych prawem pozwoleń uznaje się za zgodne z planem.

13. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki, syreny alarmowe, itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

14. Obowiązuje maksymalna ochrona czystości wód, wyklucza się odprowadzenie wszelkich zanieczyszczeń, w tym wód zanieczyszczonych środkami chemicznymi z terenów produkcyjnych.

15. Planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego.

16. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- dziko występujących roślin objętych ochroną,
- dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- dziko występujących grzybów objętych ochroną.

§ 5. W granicach planu wyodrębniono 22 tereny o różnych funkcjach, wydzielone liniami rozgraniczającymi:

1) ZP,US – tereny zieleni urządzonej i rekreacji:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- teren rekreacji,
- zieleń urządzona,
- zbiorniki przeciwpożarowe,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty małej architektury,
- place zabaw,
- urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

3) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- dla terenów 2.01.MN,U 2.02.MN,U, 2.03.MN,U dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą,
- zabudowa usługowa i rzemieślnicza w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

4) MN,U,P,KS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa produkcyjna,
- składy, magazyny,
- rzemiosło usługowe i produkcyjne (w tym: warsztaty samochodowe, metalowe, lakiernicze, ślusarskie, stolarskie),
- zabudowa usługowa związana z obsługą samochodową (w tym warsztaty mechaniczne, elektryczne, lakiernicze myjnie itp.),
- stacje diagnostyczne,
- stacje paliw,

- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa towarzysząca,
 - obiekty małej architektury,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.
- 5) UR – tereny zabudowy usługowej i rzemieślniczej:
- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa usługowa,
 - rzemiosło usługowe i produkcyjne (w tym: warsztaty samochodowe, metalowe, lakiernicze, ślusarskie, stolarskie),
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości,
 - zabudowa towarzysząca,
 - obiekty małej architektury,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.
- 6) W – tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę:
- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
- urządzenia zaopatrzenia w wodę; studnia zasilająca ujęcie wód podziemnych wraz ze strefą ochrony bezpośredniej,
 - urządzenia i obiekty związane z ujęciem wód podziemnych: hydrofornia, zbiornik wyrównawczy, itp.,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.
- 7) U,P,KS – tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej:
- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa usługowa,
 - zabudowa produkcyjna,
 - składy, magazyny,
 - rzemiosło usługowe i produkcyjne (w tym: warsztaty samochodowe, metalowe, lakiernicze, ślusarskie, stolarskie),
 - zabudowa usługowa związana z obsługą samochodową (w tym warsztaty mechaniczne, elektryczne, lakiernicze myjnie itp.),
 - stacje diagnostyczne,
 - stacje paliw,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,
 - zabudowa towarzysząca,
 - obiekty małej architektury,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

8) Tereny komunikacji:

- a) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej,
- b) KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
- c) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
- d) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- e) KXP – tereny ciągów pieszo – jezdnych.

§ 6. 1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O NR 1.01 i 1.02

1) PRZEZNACZENIE TERENU ZP,US – tereny zieleni urządzonej i rekreacji.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

- a) teren nr 1.01.ZP,US – 0,56 ha,
- b) teren nr 1.02.ZP,US – 0,06 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
- c) zakaz lokalizacji nośników reklam.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- a) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego ruralistycznego układu wsi.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) mała architektura: dopuszcza się,
- b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o prowadzonej działalności, o powierzchni nie większej niż 0,5 m²,
- c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji,
- d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
- e) zieleni: dopuszcza się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) linie zabudowy: nie dotyczy,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,
- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- e) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- f) geometria dachu: nie dotyczy,

- g) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazdy z drogi publicznej dojazdowej,
- b) miejsca postojowe: nie określa się,
- c) woda: nie dotyczy,
- d) ścieki sanitarne: nie dotyczy,
- e) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczane w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- f) ogrzewanie: nie dotyczy,
- g) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
- h) telekomunikacja: nie dotyczy,
- i) gaz: nie dotyczy,
- j) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
- a) 0%.
2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 1.03
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU: KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
- a) teren nr 1.03.KDD – 0,26 ha.
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 5,
- b) zakaz lokalizacji nośników reklam.

- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego ruralistycznego układu wsi.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni,
- b) zakaz lokalizacji nośników reklam.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m oraz według rysunku planu,
- b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi wymienionych w lit. a w zależności od lokalnych warunków.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) przedmiotowa droga publiczna dojazdowa jest powiązana z drogą publiczną dojazdową, położoną na działce o nr ewid. gruntów 415,
- b) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) odprowadzenie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:
- a) 0%.

3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O NR 2.01, 2.02, 2.03, 2.04, 2.05

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
 - a) teren nr 2.01.MN,U – 0,45 ha,
 - b) teren nr 2.02.MN,U – 0,16 ha,
 - c) teren nr 2.03.MN,U – 0,33 ha,
 - d) teren nr 2.04.MN,U – 0,12 ha,
 - e) teren nr 2.05.MN,U – 0,84 ha.
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 4, § 6 ust. 3 pkt 5,
 - b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
 - c) zakaz lokalizacji nośników reklam.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
 - a) tereny 2.02.MN,U, 2.03.MN,U oraz część terenów 2.04.MN,U i 2.05.MN,U położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego ruralistycznego układu wsi; wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie 2.03.MN,U i 2.04.MN,U znajdują się budynki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - dom (dz. nr 384/16, ul. Spacerowa 5a; na rysunku planu nr 1), I ćw. XX w.,
 - poczta, obecnie dom mieszkalny (dz.nr 478; ul. Spacerowa 9; na rysunku nr 2), I ćw. XX w.,
 - c) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące budynków wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) budynki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków podlegają ochronie w zakresie:
 - historycznej bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej,
 - historycznego detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych wraz z historycznymi podziałami stolarki,
 - historycznych materiałów budowlanych i kolorystyki.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
 - a) nie ustala się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 30%,
- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,9,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- e) wysokość zabudowy:
- dla terenów nr 2.01.MN,U, 2.02.MN,U i 2.05.MN,U: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,
 - dla terenów nr 2.03.MN,U, 2.04.MN,U: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki parteru:
- dla terenów nr 2.01.MN,U: nie więcej niż 0,6m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
 - dla terenów nr 2.02.MN,U, 2.03.MN,U, 2.04.MN,U, 2.05.MN,U: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- g) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$; dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 35^{\circ}$,
 - dachy dwuspadowe półpłaskie z erklem lub bez, o kącie nachylenia połaci $14^{\circ} \div 22^{\circ}$, na ścianie kolankowej o wysokości 1,2m÷1,8m,
 - kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$, dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy o spadku do 30° , przy czym powierzchnia jego rzutu nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
 - dla przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków przekrytych dachem płaskim dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie mniejszym niż 30° ,
- h) na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
- i) zaleca się lokalizowanie budynków w układzie tradycyjnej zabudowy zagrodowej, tj. wokół podwórza; budynki o funkcji wiodącej od strony drogi, pozostałe budynki w głębi działki,
- j) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; należy stosować materiały tradycyjne; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
- k) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- l) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych,
- m) dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o rodzaju prowadzonej działalności o maks. pow. 0,5m²,
- n) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 800m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych istniejących w momencie wejścia w życie planu,
- o) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. n nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) tereny 2.02.MN,U, 2.03.MN,U oraz część terenów 2.04.MN,U i 2.05.MN,U położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego ruralistycznego układu wsi - zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) warunki dotyczące scalania i podziału nieruchomości – nie określa się,
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazdy z dróg publicznych dojazdowych, z dróg wewnętrznych oraz z ciągów pieszo-jezdných,
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe/ 1 pokój noclegowy,
 - min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie,
 - min. 1 miejsce postojowe/ 2 zatrudnionych,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- e) woda: z sieci wodociągowej,
- f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej, z chwilą wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- g) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- h) ogrzewanie: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
- i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
- j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie,
- l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPLATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

a) 15%.

4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 2.06

1) PRZEZNACZENIE TERENU UR – tereny zabudowy usługowej i rzemieślniczej.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr 2.06.UR – 0,36 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 4 pkt 4, § 6 ust. 4 pkt 5,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

c) zakaz lokalizacji nośników reklam.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,

c) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,

d) uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego ruralistycznego układu wsi. Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego ruralistycznego układu wsi wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie ustala się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 40%,

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 1,2,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniżej położonym wejściu do budynku,

g) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$; dopuszcza się dachy płaskie i dachy jednospadowe o spadku do 30° ,

- kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,

h) na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,

i) zaleca się lokalizowanie budynków w układzie tradycyjnej zabudowy zagrodowej, tj. wokół podwórza; budynki o funkcji wiodącej od strony drogi, pozostałe budynki w głębi działki,

j) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,

k) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,

l) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych, od strony dróg publicznych,

m) dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o rodzaju prowadzonej działalności o maks. pow. $0,5m^2$,

n) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: $800m^2$, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych istniejących w momencie wejścia w życie planu,

o) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. n nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

a) nie dotyczy.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazdy z dróg publicznych dojazdowych,

b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:

- min. 2 miejsca postojowe / $100m^2$ powierzchni użytkowej usług,

- min. 1 miejsce postojowe/ 1 pokój noclegowy,

- min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie,

- min. 1 miejsce postojowe/ 2 zatrudnionych,

- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,

c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,

e) woda: z sieci wodociągowej,

f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej,

g) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,

h) ogrzewanie: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,

i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,

j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,

k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie,

l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

a) 15%.

5. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O NR 2.07 i 2.08

1) PRZEZNACZENIE TERENU W – tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr 2.07.W – 0,09 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 4, § 6 ust. 5 pkt 5,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

c) zakaz lokalizacji nośników reklam.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego ruralistycznego układu wsi. Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego ruralistycznego układu wsi wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie ustala się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) linie zabudowy: nie określa się,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 10%,
- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,1,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie określa się,
- g) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 14° ÷ 45° ; kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe, kąt nachylenia połaci do 45° ,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
- h) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych, od strony ciągów pieszo - jezdnych,
- i) dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o rodzaju prowadzonej działalności o maks. pow. 0,5m².

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- a) nie dotyczy.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dojazdy z ciągów pieszo - jezdnych,
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - min. 1 miejsce postojowe,
- c) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie określa się,
- d) woda: z sieci wodociągowej,
- e) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- f) wody opadowe:
 - odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczane w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- g) ogrzewanie: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
- h) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
- i) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- j) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie,
- k) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

a) 0%.

6. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 2.09

1) PRZEZNACZENIE TERENU KDL – tereny dróg publicznych lokalnych.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr 2.09.KDL – 0,05 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) zakaz lokalizacji nośników reklam.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) nie określa się.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni,

b) zakaz lokalizacji nośników reklam.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) teren 2.09.KDL obejmuje fragment pasa drogowego drogi lokalnej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8,0 m oraz według rysunku planu,

c) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi wymienionych w lit. b w zależności od lokalnych warunków.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

a) nie dotyczy.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie określa się.

- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) odprowadzenie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
- a) 0%.
7. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 2.10
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
- a) teren nr 2.10.KDD – 0,16 ha,
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 7 pkt 5,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklam.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego ruralistycznego układu wsi. Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego ruralistycznego układu wsi wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklam.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 7,0m oraz według rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi wymienionych w lit. a w zależności od lokalnych warunków.

- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego ruralistycznego układu wsi - zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) odprowadzenie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
- a) 0%.
8. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O NR 2.11 i 2.12
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU KXP – tereny ciągów pieszo - jezdnych.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
- a) teren nr 2.08.KXP – 0,12 ha,
 - b) teren nr 2.12.KXP – 0,04 ha.
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) zakaz lokalizacji nośników reklam.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) część terenu 2.08.KXP położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego ruralistycznego układu wsi. Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego ruralistycznego układu wsi wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie określa się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 5,0 m oraz według rysunku planu.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

a) część terenu 2.08.KXP położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego ruralistycznego układu wsi - zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) odprowadzenie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

a) 0%.

9. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 3.01

1) PRZEZNACZENIE TERENU MN,U,P,KS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr 3.01.MN,U,P,KS – 0,41 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 9 pkt 4, § 6 ust. 9 pkt 5,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

c) zakaz lokalizacji nośników reklam.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,

b) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,

- d) część terenu znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza (50 m), w strefie obowiązuje zakaz sytuowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących bądź przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego,
 - e) obowiązuje wymóg uzbrojenia terenu, położonego w granicach od 50m do 150m od cmentarza, w sieć wodociągową,
 - f) dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie w granicach od 50m do 150m od cmentarza i korzystających z wody, obowiązuje wymóg podłączenia do sieci wodociągowej,
 - g) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
 - h) uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego ruralistycznego układu wsi.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie ustala się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 50%,
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 1,5,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,
 - f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,6m powyżej rodzimego gruntu przy najniższej położonym wejściu do budynku,
 - g) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$; dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 35^{\circ}$,
 - kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$, dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy o spadku do 30° , przy czym powierzchnia jego rzutu nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków obsługi komunikacji samochodowej: dopuszcza się dachy płaskie, dachy jednospadowe oraz dachy pilaste,
 - h) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; należy stosować materiały tradycyjne; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
 - i) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
 - j) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych,

- k) dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o rodzaju prowadzonej działalności o maks. pow. 0,5m²,
- l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 800m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych istniejących w momencie wejścia w życie planu,
- m) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. l nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego ruralistycznego układu wsi - zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazdy z drogi publicznej zbiorczej jedynie poprzez drogę wewnętrzną; zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi publicznej zbiorczej,
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe/ 1 pokój noclegowy,
 - min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie,
 - min. 1 miejsce postojowe/ 2 zatrudnionych,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- e) woda: z sieci wodociągowej,
- f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej, z chwilą wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- g) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- h) ogrzewanie: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
- i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
- j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie,
- l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

a) 15%.

10. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 3.02

1) PRZEZNACZENIE TERENU MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr 3.02.MN,U – 0,69ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 10 pkt 4, § 6 ust. 10 pkt 5,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

c) zakaz lokalizacji nośników reklam,

d) przy granicy terenu 3.02.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15 kV, wzdłuż której obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m (po 7m od osi linii).

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,

b) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,

d) wzdłuż rzeki Dębnicy należy pozostawić pas szerokości 8m wolny od zabudowy, zadrzewień, zakrzewień, ogrodzeń, itp., mogących utrudnić do niej dostęp,

e) część terenu znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza (50 m), w strefie obowiązuje zakaz sytuowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących bądź przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego,

f) obowiązuje wymóg uzbrojenia terenu, położonego w granicach od 50m do 150m od cmentarza, w sieć wodociągową,

g) dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie w granicach od 50m do 150m od cmentarza i korzystających z wody, obowiązuje wymóg podłączenia do sieci wodociągowej.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków – ślad osadnictwa – młodsza epoka kamienia. Wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który każdorazowo określi zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu,

- b) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego ruralistycznego układu wsi.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie ustala się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 30%,
- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,9,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,6m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- g) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci, dachu, kąt nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$; dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 35^{\circ}$,
 - kalenica główna: równoległa do frontu działki,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$, dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy o spadku do 30° , przy czym powierzchnia jego rzutu nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
 - dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie mniejszym niż 30° dla przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków przekrytych dachem płaskim,
- h) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; należy stosować materiały tradycyjne; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
- i) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- j) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- k) dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o rodzaju prowadzonej działalności o maks. pow. 0,5m²,
- l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 800m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych istniejących w momencie wejścia w życie planu,
- m) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. l nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków – ślad osadnictwa – młodsza epoka kamienia - zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dojazdy z drogi publicznej zbiorczej jedynie poprzez drogę wewnętrzną,
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
 - min. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe/ 1 pokój noclegowy,
 - min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie,
 - min. 1 miejsce postojowe/ 2 zatrudnionych,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- e) woda: z sieci wodociągowej; w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody,
- f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej, z chwilą wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- g) wody opadowe:
 - odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- h) ogrzewanie: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
- i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
- j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie,
- l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

- a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

- a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- a) 15%.

11. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 3.03

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU U,P,KS – tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
 - a) teren nr 3.03.U,P,KS – 0,48 ha,
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 11 pkt 4, § 6 ust. 11 pkt 5,
 - b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
 - c) zakaz lokalizacji nośników reklam.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,
 - c) wzdłuż rzeki Dębicy należy pozostawić pas szerokości 8m wolny od zabudowy, zadrzewień, zakrzewień, ogrodzeń, itp., mogących utrudnić do niej dostęp,
 - d) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
 - e) uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska,
 - f) obowiązuje wymóg uzbrojenia terenu, położonego w granicach od 50m do 150m od cmentarza, w sieć wodociągową,
 - g) dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie w granicach od 50m do 150m od cmentarza i korzystających z wody, obowiązuje wymóg podłączenia do sieci wodociągowej.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
 - a) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków – ślad osadnictwa – młodsza epoka kamienia. Wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który każdorazowo określi zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu,
 - b) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego ruralistycznego układu wsi.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
 - a) nie ustala się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 50%,
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 1,5,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,

- f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,6m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- g) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - dopuszcza się dachy płaskie, dachy jednospadowe oraz dachy pilaste,
 - kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
- h) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych, pokrycie dachu w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
- i) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- j) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych, od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- k) dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o rodzaju prowadzonej działalności o maks. pow. 0,5m²,
- l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 800m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych istniejących w momencie wejścia w życie planu,
- m) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. l nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków – ślad osadnictwa – młodsza epoka kamienia - zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazdy z drogi publicznej zbiorczej jedynie poprzez drogę wewnętrzną; zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi publicznej zbiorczej,
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe/ 1 pokój noclegowy,
 - min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie,
 - min. 1 miejsce postojowe/ 2 zatrudnionych,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- e) woda: z sieci wodociągowej,

- f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej, z chwilą wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- g) wody opadowe:
 - odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- h) ogrzewanie: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
- i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
- j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie,
- l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
- a) 15%.

12. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 3.04

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
 - a) teren nr 3.04.KDZ – 0,12 ha,
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklam.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - b) część terenu znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza (50 m), w strefie obowiązuje zakaz sytuowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących bądź przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
 - a) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego ruralistycznego układu wsi.

- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklam.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) teren obejmuje fragment pasa drogowego drogi publicznej zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: według rysunku planu.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) odprowadzenie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
- a) 0%.
13. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 3.05
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU KDW – tereny dróg wewnętrznych.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
- a) teren nr 3.05.KDW – 0,19 ha,
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) zakaz lokalizacji nośników reklam,
 - b) przy granicy terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15 kV, wzdłuż której obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m (po 7m od osi linii).
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
- b) część terenu znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza (50 m), w strefie obowiązuje zakaz sytuowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących bądź przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego ruralistycznego układu wsi.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie określa się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m oraz według rysunku planu,
- b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi wymienionych w lit. b w zależności od lokalnych warunków.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie określa się.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) odprowadzenie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
- a) 0%.
14. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 4.01
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
- a) teren nr 4.01.MN – 1,59ha,
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 14 pkt 4, § 6 ust. 14 pkt 5,
 - b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
 - c) zakaz lokalizacji nośników reklam.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) część terenu 14.MN zlokalizowana są w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego ruralistycznego układu wsi.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie ustala się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 25%,
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,75,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,
 - f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,6m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
 - g) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$; dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 35^{\circ}$,
 - kalenica główna budynków o funkcji wiodącej: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$, dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy o spadku do 30° , przy czym powierzchnia jego rzutu nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
 - dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie mniejszym niż 30° dla przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków przekrytych dachem płaskim,
 - h) na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
 - i) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; należy stosować materiały tradycyjne; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,

- j) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
 - k) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
 - l) dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o rodzaju prowadzonej działalności o maks. pow. 0,5m²,
 - m) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 800m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych istniejących w momencie wejścia w życie planu,
 - n) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. m nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) część terenu 14.MN zlokalizowana są w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego ruralistycznego układu wsi - zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazdy z dróg publicznych dojazdowych i dróg wewnętrznych,
 - b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
 - min. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
 - e) woda: z sieci wodociągowej,
 - f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej, z chwilą wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - g) wody opadowe:
 - odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
 - h) ogrzewanie: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
 - i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
 - j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
 - k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie,
 - l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

a) dla działek nr 34/4, 34/3, 33/1 – 0%,

b) dla pozostałych terenów – 15%.

15. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 4.02

1) PRZEZNACZENIE TERENU KXP – tereny ciągów pieszo - jezdnych.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr 4.02.KXP – 0,03 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) zakaz lokalizacji nośników reklam.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) nie dotyczy.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie określa się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 5,0 m oraz według rysunku planu.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

a) nie dotyczy.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) odprowadzenie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

a) 0%.

§ 7. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1, arkusze od nr 1 do nr 4);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 8. Tracą moc, w granicach objętych niniejszym planem:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 02.06.2003r. Nr 73, poz. 1168),
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 27.10.2006r. Nr 108, poz. 2211).

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

STAROSTWO POWIATOWE
w Kartuzach
WYDZIAŁ GEODEZJI
(2)

Mapa dla celów informacyjnych

Województwo pomorskie
Powiat kartuski
Jednostka ewidencyjna: Przekowo 220503 2
Obręb: Pomocyno 0006

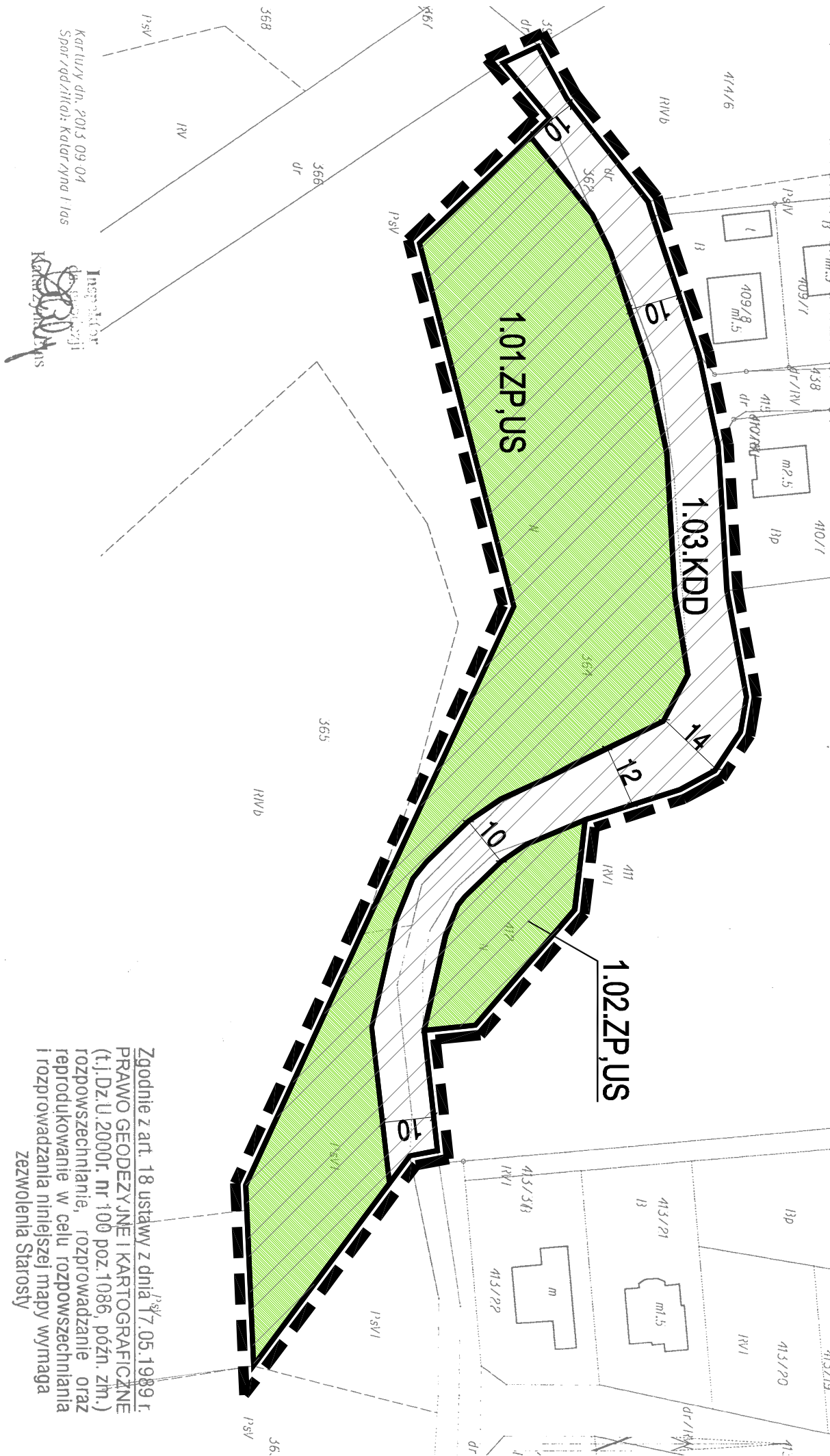
WYRYS / MAPY I WIDOKI NCIJNIE

SKALA 1:1000

obr. Pomocyno 0006: d/1. 364, 412

z up. STAROSTY
Kartuskiego Powiatu
Inspektor w Wydziale Geodezji

Uwaga: Przedstawiono dane nie spełniające wymogów dokładnościowych określonych w standardach geodezyjnych.



Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r. PRAWO GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE (t.j. Dz.U. 2000r. nr 100 poz. 1086, późn. zm.) rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukcowanie w celu rozpowszechniania i rozprowadzania niniejszej mapy wymaga zezwolenia Starosty



OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

- granicze opracowania
- linie ograniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- tereny zieleni urządzonej i rekreacji
- KDD
- tereny dróg publicznych dojazdowych

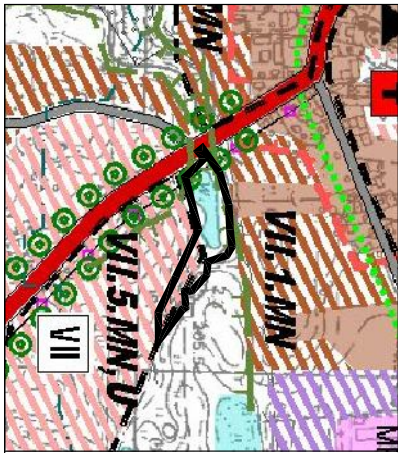
INFORMACJE I ZALECENIA

- strefa ochrony ekspozycji zabudowanego ruralistycznego układu wsi



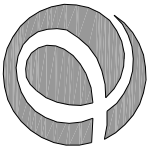
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przekowo zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Przekowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009r.

- obszary planu
- tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych
- wody powierzchniowe
- tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową
- aleje i szpalery drzew
- krawędzie dolin rzecznych
- droga wojewódzka DW nr 224 - klasa Z



Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium (pkt 2.2.3.1.) "zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, usługową oraz techniczną - produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związaną z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi"

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium (pkt 2.2.1.) "Jako tereny zabudowy usługowej rozumie się: usługi publiczne jak: rekreacji, (...)"



Architect's Office
ul. Wesońskiego 12/36
80-225 Gdańsk, tel.: 58 365 62 15
www.architecio.pl

Miejsce Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno, zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego uchwałą Nr III/32/2003 Rady Gminy Przekowo z dnia 27 lutego 2003r. /Dz.Urz.Woj.Pom.Nr 73, poz. 1168 z dnia 02 czerwca 2003r./ oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przekowo z dnia 16 marca 2006r. /Dz.Urz.Woj.Pom.Nr 108, poz. 2211 z dnia 27.10.2006r./

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr V/51/2015 Rady Gminy Przekowo z dnia 21 maja 2015r.

Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Piętkowska
mgr inż. arch. Magda Rosenberger-Czopowicz
mgr inż. arch. Joanna Ogińska
mgr inż. arch. Joanna Ogińska

1

Skala 1:1000

SKALA 1:1000

obr. Pomieczyno 0007: dz. 325/20, 380, 384/18

Zobowiązanie 18.05.2013 r. z dnia 17.05.2013 r.
Prawo Geodezyjne i Kartograficzne
(1) Dz. Urzędowy 103.1067 z dnia 17.05.2013 r.
rozporządzenie, rozporządzenie 2 oraz
rozporządzenie w celu rozstrzygnięcia
rozporządzenia niniejszej mapy wymaga
zgodności z aktami

STAROSTWO POWIATOWE
w Kartuzach

POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNO - KARTOGRAFICZNEJ

Poświadczam się zgodność niniejszej mapy
z oryginałem przyjętym do państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego

27.08.2013r. ewidencyjny G. 6642.17 88.2013

27.08.2013r. podpis

27.08.2013r. podpis

OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

	granicę opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
	tereny zabudowy usługowej i rzemieślniczej
	tereny infrastruktury technicznej - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
	teren drogi publicznej lokalnej
	tereny dróg publicznych dojazdowych
	tereny ciągów pieszego - jezdnych

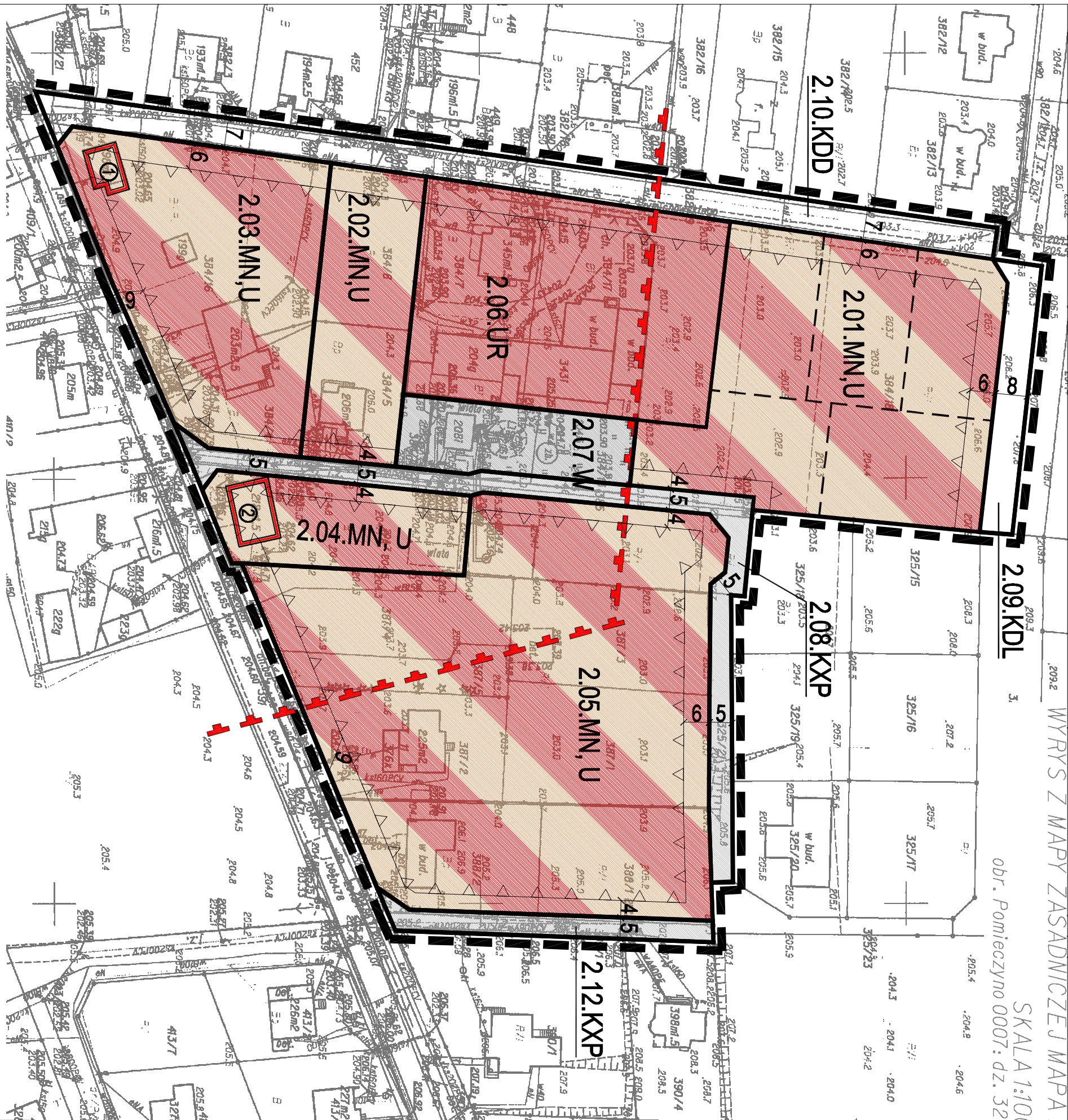
INFORMACJE I ZALECENIA

	strefa ochrony konserwatorskiej zabudowego ruralistycznego układu wsi
	obiekty w wojewódzkiej ewidencji zabudowy
	proponowana linia podziału



Architecto Pracownia Projektowa
ul. Wasowska 12/36
80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 62 15
www.architecto.pl

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno, zmienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwałę Nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003r. /Dz.Urz.Woj.Pom.Nr 73, poz. 1168 z dnia 02 czerwca 2003r./ oraz zmienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwałę Nr XXVI/27/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006r. /Dz.Urz.Woj.Pom.Nr 108, poz. 2211 z dnia 27.10.2006r./	Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr VI/51/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 maja 2015r.	Numer arkusza
Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Piętkowska mgr inż. arch. Maciej Piętkowski mgr inż. arch. Maciej Piętkowski mgr inż. arch. Maciej Piętkowski	2	Skala 1:1000



Wyr. 3. MN, U

Wyr. ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009r.

obszar planu

tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych

tereny zabudowy (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa, zagrodowa)

zabudowa ruralistyczna układu wsi

drogi gminne

działa architektury i budownictwa wpisane do rejestru zabytków WKZ

SKALA 1:1000

obr. Pomieczyno 0007: dz. 306

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27.05.1998r. - Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (t.j. Dz. U. 2010.193.1297 z późn. zm.) rozporządzenie, rozporządzenie oraz rozporządzenie w celu rozpowszechniania Rozporządzenie niniejszej mapy wymaga zezwolenia Starosty

STAROSTWO POWIATOWE
w Kartuzach

POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
RW/GEODEZYJNO - KARTOGRAFICZNEJ

Poświadczam się zgodność niniejszej mapy
z oryginałem przyjętym do państwowego
Zasobu geodezyjnego i kartograficznego

W dniu 17.08.2013 nr ewidencyjny
Niniejsza mapa nie może służyć
dla celów projektowych

OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

	granice opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów obsługi komunikacji samochodowej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
	tereny zabudowy usługowej, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
	tereny obsługi komunikacji samochodowej
	teren drogi publicznej zbiorczej
	tereny dróg wewnętrznych
	pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN-15 kV) o szerokości 14m, tj. po 7m w każdą stronę od osi linii

INFORMACJE I ZALECENIA

	strefa ochrony ekspozycji zabudowlanego ruralistycznego układu wsi
	stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków
	granica strefy ochrony sanitarnej (50m od cmentarza)
	granica strefy 150m od cmentarza
	napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV
	proponowana linia podziału



Wyrys z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo
zawierzonego uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009r.

	obszar planu
	tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych
	tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową
	zabytki archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków
	stanowiska archeologiczne
	aleje i szpalery drzew
	droga wojewódzka DW nr 224 - klasa Z
	krawędzie dolin rzecznych
	cmentarze znajdujące się w ewidencji zabytków WKZ

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium (pkt 2.2.3.1.) "zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, usługową oraz techniczną - produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związaną z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi".
Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium (pkt 2.2.1.) "tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych to m.in.: "tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieusługowych w formie lokali wiodomych lub wolnostojących budynków lokali, jak nieusługowe usługi publiczne i komercyjne oraz rzemiosło".

Architect's Office ul. Waszowskiego 12/36 80-225 Gdańsk, tel.: 58 365 82 15 w w w . a r c h i t e c i o . p l		
Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Piętkowska mgr inż. arch. Maciej Rosendal-Przybylski mgr inż. arch. Maciej Rosendal-Przybylski mgr inż. arch. Maciej Rosendal-Przybylski	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno, z planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwałą Nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003r. / Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 73, poz. 1168 z dnia 02 czerwca 2003r. / oraz z planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006r. / Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 108, poz. 2211 z dnia 27.10.2006r. /	
	Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr VI/51/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 maja 2015r.	Numer arkusza 3
Skala 1:1000		

SKALA 1:1000

obr. Pomieczyno 0007: dz. 30/3, 33/1, 34/3

STAROSTWO POWIATOWE
w Kartuzach

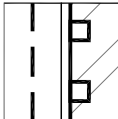
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNO - KARTOGRAFICZNEJ

Poświadczam się zgodność niniejszej mapy
z oryginałem przyjęm do państwowego
Zasobu geodezyjnego i Kartograficznego
27. 08. 2013

W dniu nr ewidencyjny
Niniejsza mapa nie może służyć
do celów projektowych

Kartuzy, dnia 27. 08. 2013 podpis

INFORMACJE I ZALECENIA

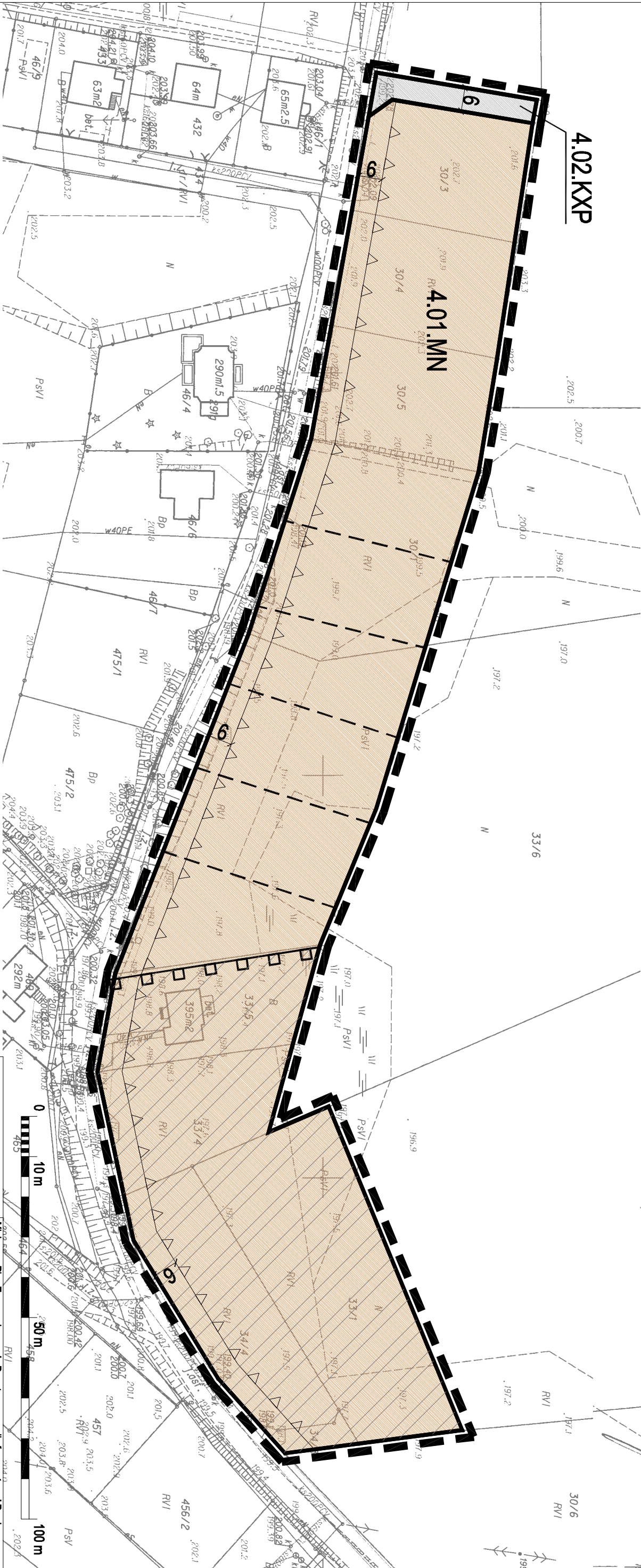


strefa ochrony ekspozycji zabudkowego rurelisyicznego układu wsi
proponowana linia podziału

OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

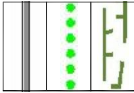
	granice opracowania
	linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny ciągów pieszo - jezdnych



Wyrus ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo
zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009r.



obszar planu
tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych
tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową



krańce dolin rzecznych
regionalny szlak turystyki rowerowej
drogi gminne

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium (pkt 2.2.3.1.) "zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, usługową
oraz techniczną - produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związaną z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi"



Architecto Pracownia Projektowa
ul. Wasowska 12/36
80-225 Gdańsk, tel.: 58 365 62 15
www.architecto.pl

Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno, zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego uchwałą Nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003r. /Dz.Urz.Woj.Pom.Nr 73, poz. 1168 z dnia 02 czerwca 2003r./ oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu w Pomieczyno uchwalonego uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006r. /Dz.Urz.Woj.Pom.Nr 108, poz. 2211 z dnia 27.10.2006r./	Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr V/51/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 maja 2015r.	Numer arkusza 4
Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Piętkowska mgr inż. arch. Maciej Piętkowski mgr inż. arch. Maciej Piętkowski mgr inż. arch. Maciej Piętkowski	Skala 1:1000	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/51/2015

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 21 maja 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagwniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 73, poz. 1168 z 02.06.2003r.) oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2211 z 27.10.2006r.)

Plan był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Po raz pierwszy plan był wykładany w dniach od 17.09.2014r. do 15.10.2014r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 30.10.2014r.

Po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu została wniesiona 1 uwaga. Została ona uwzględniona przez Wójta Gminy.

Po raz drugi plan był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.02.2015 r. do 04.03.2015 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 18.03.2015 r.

W trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wyznaczonym do składania uwag, uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/51/2015

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 21 maja 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 73, poz. 1168 z 02.06.2003r.) oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2211 z 27.10.2006r.)

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy gmina realizuje w oparciu o budżet uchwalany każdego roku, określający wysokość i przedmiot finansowania. Współfinansowanie może odbywać się z wykorzystaniem środków zewnętrznych, np. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych.

UZASADNIENIE

1. Podstawa i cel opracowania

Do opracowania planu przystąpiono w celu realizacji uchwały Nr XXIII/229/2013 Rady Gminy Przodkowo z dnia 19 września 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 73, poz. 1168 z 02.06.2003r.) oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2211 z 27.10.2006r.).

2. Zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo

Wykładnią polityki przestrzennej gminy Przodkowo jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo, zatwierdzone uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r.

Uwarunkowania wynikające ze Studium:

- 1) **obszar na arkuszu nr 1** wg ustaleń Studium położony jest w obszarze oznaczonym jako: „tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych”, „tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową”, „wody powierzchniowe”, „krawędzie dolin rzecznych”; ponadto, zgodnie z częścią tekstową Studium, pkt „2.2.3.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna”, cyt.: „Zasady sytuowania zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej (...) zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, usługową oraz techniczno – produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związaną z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi”, a zgodnie z pkt 2.2.1. „jako tereny zabudowy usługowej rozumie się: usługi publiczne jak: rekreacji (...)”; zgodnie z częścią tekstową Studium – pkt 2.2.2.1 „Tereny wyłączone spod zabudowy”: cyt.: „4) w obszarach położonych w granicach korytarza ekologicznego gminy oraz tereny położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych:
 - dopuszczenie lokalizowania budynków i obiektów budowlanych w obszarach wskazanych pod zabudowę w studium i jednocześnie wchodzących w skład osnowy ekologicznej (proponuje się uwzględnienie położenia w sposobie zagospodarowania działek budowlanych- duża powierzchnia terenu biologicznie czynnego),
 - dopuszcza się jedynie lokalizację inwestycji z zagospodarowaniem działki związanych m.in. z funkcją usług turystycznych z możliwością lokalizowania obiektów turystycznych i z wykluczeniem dokonywania znacznych niwelacji i przekształceń rzeźby terenu,
 - dopuszczenie sytuowania nowych budynków i obiektów budowlanych na działkach z istniejącą obecnie zabudową- dopuszczenie rozwoju istniejącej obecnie funkcji,”
- 2) **obszar na arkuszu nr 2** wg ustaleń Studium położony jest w obszarze oznaczonym jako: „tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych”, „tereny zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa, zagrodowa)”; „zabytkowe ruralistyczne układy wsi”.
- 3) **obszar na arkuszu nr 3** wg ustaleń Studium położony jest w obszarze oznaczonym jako: „tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych”, „tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową”, „zabytki archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków – stanowiska archeologiczne”, „krawędzie dolin rzecznych”; ponadto, zgodnie z częścią tekstową Studium – pkt 2.2.3.1. „Rolnicza przestrzeń produkcyjna”, cyt.: „Zasady sytuowania zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej (...) zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, usługową oraz techniczno – produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związaną z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi”, a zgodnie z pkt 2.2.1. tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych to m.in. „tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków takich jak nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne oraz rzemiosło”; Zgodnie z częścią tekstową Studium – pkt 2.2.2.1 „Tereny wyłączone spod

zabudowy”: cyt.: „4) w obszarach położonych w granicach korytarza ekologicznego gminy oraz tereny położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych:

- dopuszczenie lokalizowania budynków i obiektów budowlanych w obszarach wskazanych pod zabudowę w studium i jednocześnie wchodzących w skład osnowy ekologicznej (proponuje się uwzględnienie położenia w sposobie zagospodarowania działek budowlanych- duża powierzchnia terenu biologicznie czynnego),
- dopuszcza się jedynie lokalizację inwestycji z zagospodarowaniem działki związanych m.in. z funkcją usług turystycznych z możliwością lokalizowania obiektów turystycznych i z wykluczeniem dokonywania znacznych niwelacji i przekształceń rzeźby terenu,
- dopuszczenie sytuowania nowych budynków i obiektów budowlanych na działkach z istniejącą obecnie zabudową- dopuszczenie rozwoju istniejącej obecnie funkcji,”

4) **obszar na arkuszu nr 4** wg ustaleń Studium położony jest w obszarze oznaczonym jako: „tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych”, „tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową”, „krawędzie dolin rzecznych”; Zgodnie z częścią tekstową Studium – pkt 2.2.2.1 „Tereny wyłączone spod zabudowy”: cyt.: „4) w obszarach położonych w granicach korytarza ekologicznego gminy oraz tereny położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych:

- dopuszczenie lokalizowania budynków i obiektów budowlanych w obszarach wskazanych pod zabudowę w studium i jednocześnie wchodzących w skład osnowy ekologicznej (proponuje się uwzględnienie położenia w sposobie zagospodarowania działek budowlanych- duża powierzchnia terenu biologicznie czynnego),
- dopuszcza się jedynie lokalizację inwestycji z zagospodarowaniem działki związanych m.in. z funkcją usług turystycznych z możliwością lokalizowania obiektów turystycznych i z wykluczeniem dokonywania znacznych niwelacji i przekształceń rzeźby terenu,
- dopuszczenie sytuowania nowych budynków i obiektów budowlanych na działkach z istniejącą obecnie zabudową- dopuszczenie rozwoju istniejącej obecnie funkcji,”

Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają więc ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r.

3. Położenie

Wieś Pomieczyno położona jest w północno – zachodniej części gminy Przodkowo i graniczy z gminami Szemud i Kartusy. Wieś przecina droga wojewódzka nr 224 relacji Wejherowo – Tczew. Wokół niej znajduje się centrum wsi z zachowanym historycznym układem urbanistycznym.

Obszar opracowania planu obejmuje cztery obszary, położone w południowej części obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:

- obszar na arkuszu nr 1: od strony zachodniej graniczy z terenem drogi wojewódzkiej nr 224; od strony południowej i wschodniej otoczony jest terenami rolnymi; od strony północnej graniczy z terenami zabudowanymi zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- obszar na arkuszu nr 2: od strony południowej graniczy z drogą gminną nr 156008G, za którą znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; obszar położony jest w historycznym centrum wsi; od strony zachodniej graniczy z terenami zabudowanymi zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową; od strony północnej i wschodniej graniczy z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, częściowo zainwestowanymi;
- obszar na arkuszu nr 3: od strony północnej graniczy z terenem drogi wojewódzkiej nr 224; od strony wschodniej z terenem cmentarza oraz zabudową produkcyjną; od strony południowej z rzeką Dębnicą, za którą znajdują się tereny rolnicze
- obszar na arkuszu nr 4: od strony południowej graniczy z terenem drogi gminnej nr 156002G, za którą znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; od strony północnej graniczy z lasem oraz z terenem rolniczym.

4. Stan istniejący

Stan zainwestowania:

- obszar na arkuszu nr 1: niezainwestowany, ze zbiornikiem wodnym,

- obszar na arkuszu nr 2: ujęcie wody; część działek zabudowana jest zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługowo - rzemieślniczą, część planu stanowią tereny rolnicze, częściowo niezainwestowane, miejscami porośnięte samosiejkami drzew iglastych i liściastych,
- obszar na arkuszu nr 3: niezainwestowany; w sąsiedztwie terenu, od strony wschodniej znajduje się cmentarz,
- obszar na arkuszu nr 4: w znacznej mierze niezainwestowany, jedna działka jest zabudowana zabudową mieszkaniową jednorodzinną; lokalnie występują podmokłe obniżenia terenu.

W granicach planu, na obszarze na arkuszu nr 2, zlokalizowane jest ujęcie wody, zaopatrujące w wodę Pomieczyno, Rąb, Barwik, Szarłatę, Brzeziny, Stanisławy, Hopy, Wilanowy, Bielawy, Hejtno, Masłowo i Czarną Hutę.

5. Ustalenia projektu planu

Obszar na arkuszu nr 1 nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Celem sporządzenia planu dla tego obszaru było przeznaczenie go pod funkcję zieleni urządzonej.

Obszar na arkuszu nr 2 objęty był dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 02.06.2003r. Nr 73, poz. 1168).

Zmiana obowiązującego planu w terenie nr 2 dotyczy:

- zmiany przeznaczenia terenów ciągów pieszych na ciągi pieszo-jezdne,
- zmiany szerokości drogi dojazdowej 013KD (w opracowywanym dokumencie: 2.10.KDD) w dostosowaniu do uwarunkowań terenowych,
- zmiany przeznaczenia terenów ciągów pieszych na ciągi pieszo-jezdne (w opracowywanym dokumencie tereny nr 2.12.KXP, 2.11.KXP).

Obszar na arkuszu nr 3 objęty był ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 27.10.2006r. Nr 108, poz. 2211).

Zmiana obowiązującego planu w terenie nr 3 dotyczy:

- przeznaczenia całego obszaru działki nr 306 pod funkcje inwestycyjne,
- rozszerzenie przeznaczenia terenu również pod funkcję mieszkaniową,
- zmiany lokalizacji zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 224.

Obszar na arkuszu nr 4 częściowo objęty był ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 27.10.2006r. Nr 108, poz. 2211).

Zmiana obowiązującego planu w terenie nr 4 dotyczy:

- przeznaczenia terenu 22.R pod funkcję zabudowy mieszkaniowej.

Plan wprowadza następujące przeznaczenie terenów:

- ZP,US – tereny zieleni urządzonej i rekreacji; pow. 0,62ha
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; pow. 1,59ha,
- MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej; pow. 2,59ha,
- MN,U,P,KS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej; pow. 0,42ha
- UR – tereny zabudowy usługowej i rzemieślniczej; pow. 0,36ha,
- W – tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę; pow. 0,09ha,
- U,P,KS – tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej; pow. 0,50ha,
- KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej; pow. 0,11ha,
- KDL – teren drogi publicznej lokalnej; pow. 0,05ha,
- KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych; pow. 0,42ha,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych; pow. 0,17ha,
- KXP – tereny ciągów pieszo – jezdnych; pow. 0,19ha,

Przedmiotowe tereny graniczą z terenami zabudowanymi zabudową mieszkaniową, zabudową usługową, zabudową produkcyjną, a także z terenami rolniczymi i leśnymi.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej

Obszar opracowania planu obejmuje cztery obszary, położone w południowej części obrębu ewidencyjnego Pomieczyno.

Obszar na arkuszu nr 1 od strony zachodniej graniczy z terenem drogi wojewódzkiej nr 224. Obsługa komunikacyjna tego terenu odbywa się z drogi wojewódzkiej poprzez drogę dojazdową publiczną.

Obszar na arkuszu nr 2 od strony południowej graniczy z drogą gminną nr 156008G. Obsługa komunikacyjna tego terenu odbywa się z drogi gminnej poprzez drogi dojazdowe publiczne, drogę publiczną lokalną oraz ciągi pieszo-jezdne.

Obszar na arkuszu nr 3 od strony północnej graniczy z terenem drogi wojewódzkiej nr 224. Obsługa komunikacyjna tego terenu odbywa się z drogi wojewódzkiej poprzez drogę wewnętrzną.

Obszar na arkuszu nr 4 od strony południowej graniczy z terenem drogi gminnej nr 156002G. Obsługa komunikacyjna tego terenu odbywa się z drogi gminnej.

Teren jest częściowo uzbrojony. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej. Część obszaru planu nie posiada kanalizacji sanitarnej. Ścieki gromadzone będą w szczelnych zbiornikach i opróżniane okresowo taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego.

Odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności.

Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych. Ogrzewanie zapewniać będzie z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła. Energia elektryczna z sieci energetycznej, przy dopuszczeniu pozyskiwania energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, po jej rozbudowie.

7. Skutki ekonomiczne projektu planu

Ustalenia planu spowodują wzrost wydatków z budżetu gminy oraz wzrost wpływów do budżetu.

Przychody do budżetu gminy będą wpływały z tytułu: opłaty planistycznej, podatków od gruntów oraz budynków, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz sprzedaży nieruchomości gminnych.

Wydatki z budżetu przeznaczane będą na: wykup przez gminę gruntów własności innej niż gminna przeznaczonych na cele publiczne gminne oraz na infrastrukturę techniczną.

8. Procedura

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uzyskaniu wymaganych prawem opinii i uzgodnień, był wykładany do publicznego wglądu dwukrotnie. Po raz pierwszy plan był wykładany w dniach od 17.09.2014r. do 15.10.2014r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 30.10.2014r.

Po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu została wniesiona 1 uwaga. Została ona uwzględniona przez Wójta Gminy.

Po raz drugi plan był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.02.2015 r. do 04.03.2015 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 18.03.2015 r.

W trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wyznaczonym do składania uwag, uwag nie wniesiono.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 73, poz. 1168 z 02.06.2003r.) oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2211 z 27.10.2006r.), została przeprowadzona zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 199) oraz przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

